

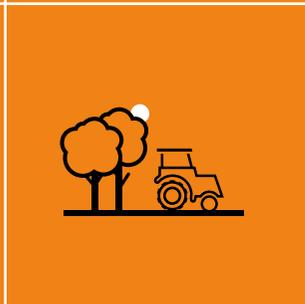
3.2.2

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

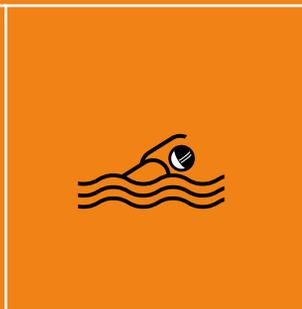
SECTORIELLES

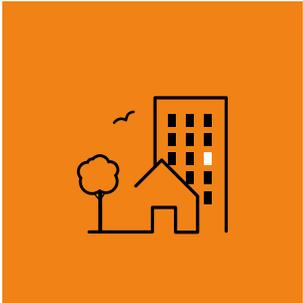
> **COUËRON**

Loire-Chézine



DOCUMENT
RÉGLEMENTAIRE





>>>> Préambule

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles (OAP) peuvent, dans le respect des orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD):

- Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune;
- Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant, le cas échéant, qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces;
- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants;
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager;
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Nantes Métropole et la commune ont ainsi inscrit dans le PLUm des Orientations d'Aménagement et de Programmation spatialisées définissant les conditions de mutation de secteurs ou de quartiers de la commune. Ces OAP sectorielles exposent la manière dont les deux collectivités souhaitent mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ces secteurs ou ces quartiers en cohérence avec les orientations du PADD.

Plus précisément ces OAP sectorielles définissent:

- Les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, environnementales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit le secteur considéré;

- Les éléments de programmation essentiels. Pour les logements, il est précisé que la programmation de m² de surface de plancher constitue, sauf exception, un objectif minimal à réaliser et devra favoriser la mixité sociale c'est-à-dire comporter une part de logements locatifs sociaux et/ou de logements abordables en accession ou en location. En outre, le nombre de logements affiché est mentionné à titre indicatif. La part de logements locatifs sociaux ou de logements abordables à réaliser sera calculée sur la base du nombre de logements, ou de la surface de plancher selon les cas, faisant l'objet de l'autorisation du droit des sols.

Dans le cas où l'OAP prévoit une application mutualisée de certaines des orientations d'aménagement qu'elle définit, les principes d'aménagement correspondants s'appliqueront à l'échelle du périmètre indiqué dans l'OAP et non à l'échelle du terrain d'assiette de chaque projet compris dans l'OAP.

Le périmètre des OAP sectorielles est délimité au règlement graphique du PLUm (pièces n°4-2-2) et présenté dans un plan de localisation spécifique (pièce n°3-2-1).

Pour faciliter la lecture, les OAP sectorielles sont toutes structurées et présentées de façon homogène avec :

- Les caractéristiques du site;
- Les objectifs d'aménagement;
- Les principes d'aménagement traduisant, selon les cas, tout ou partie des grandes orientations du PADD;
- Les éléments de programmation;
- Et les éléments de phasage si nécessaire.

Conformément à l'article L.152-1 du code de l'urbanisme, toute opération de construction ou d'aménagement réalisée dans un secteur couvert par une OAP sectorielle devra être compatible avec les orientations définies ci-après et conforme aux dispositions du règlement du PLUm, et des annexes du PLUm.

>>>> Sommaire

OAP sectorielles de Couëron

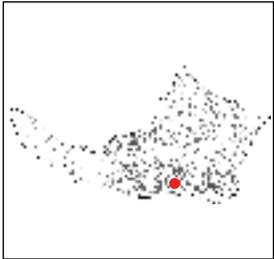
La Frémondrière _____ P. 8

Le Bossis _____ P. 10

Paul Langevin _____ P. 12

Barrière Noire ¹ _____ P. 16

Caractéristiques du site



Ce site est au contact direct du centre ville (1 km), il est entouré d'un tissu urbain constitué. Le périmètre inclut des parcelles non bâties, principalement des fonds de jardin de constructions donnant sur le boulevard des Martyrs de la Résistance.

Ce secteur est encadré par des équipements structurants de la commune, à l'est le stade de la Frémondrière, au sud la salle de l'Estuaire.

Objectifs d'aménagement

Le secteur est destiné à être urbanisé compte tenu de sa proximité immédiate à des équipements communaux structurants et non loin des commerces et services du bourg. Il est proposé de structurer ce cœur d'îlot en favorisant la construction de nouveaux logements dans une logique d'optimisation des emprises foncières. Ce nouveau quartier devra s'inscrire dans l'esprit « des maisons ouvrières » de la cité de la Jarriais.

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Renforcer la diversité de logements afin de favoriser le parcours résidentiel et la mixité sociale;
- Participer à la réalisation de logements sociaux et diversifier l'offre de logements individuels afin de maintenir une offre en accession abordable.

B - Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Conforter et développer de nouveaux cheminements piétons pour créer un îlot à l'échelle du piéton;
- Afin de garantir une insertion urbaine et paysagère, le projet urbain devra

s'inscrire dans l'esprit de la cité ouvrière de la Jarriais notamment en travaillant sur le gabarit, la hauteur, le rythme des façades, les jardins, le long des allées etc;

- Désenclaver le cœur d'îlot en créant un accès à partir du boulevard des Martyrs de la Résistance et une desserte interne compatible avec la taille de l'opération et le maillage viaire existant;
- Développer une liaison douce inter quartier entre la rue de la Frémondrière et boulevard des Martyrs de la Résistance.

C - Garantir la qualité environnementale

- Participer à la trame verte à travers la poursuite de l'aménagement de jardins en front de rue.

Programmation

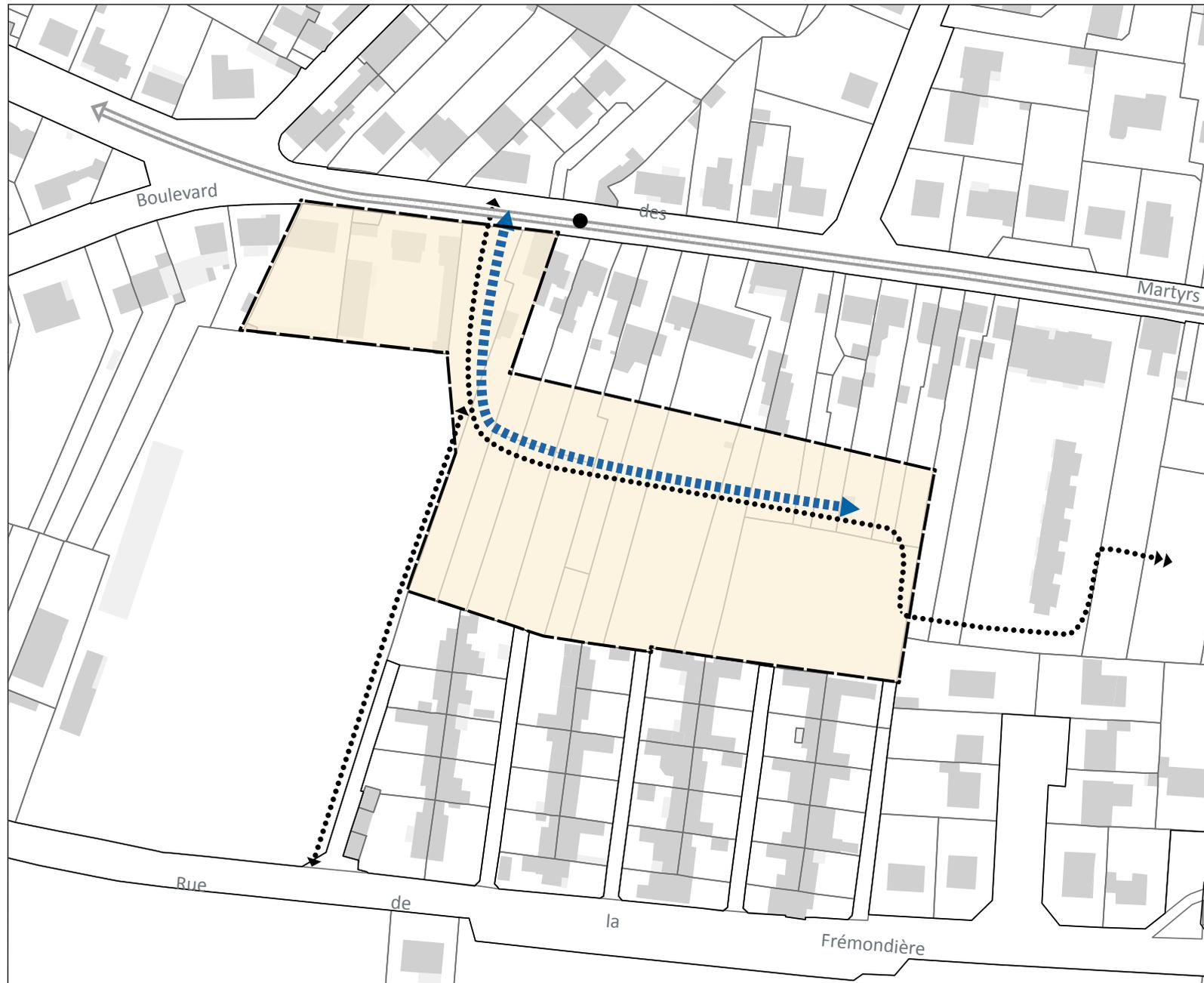
Surface du site: 1,3 hectare

Surface plancher minimum à vocation habitat: 2800 m²

Nombre indicatif de logements: 40

35 % de logements locatifs sociaux et 35 % de logements en accession abordable et 30 % de logements en accession libre.

L'objectif est d'éviter les opérations sous le seuil de 700 m² de surface de plancher.



-  Périmètre de l'OAP
-  Axes de transport en commun
-  Arrêt de transport en commun
- FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**
- Les fonctions urbaines**
-  Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements individuels ou groupés
- GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE**
- La structuration de l'espace**
-  Principe de desserte à créer
-  Principe de liaison douce à créer/requalifier





Caractéristiques du site

Le quartier « ouvrier » du Bossis est situé à l'entrée du centre-ville de Couëron, au croisement des axes Niescierewicz (en direction d'Indre et de Nantes) et des Martyrs de la Résistance (vers la Chabossière et Saint-Herblain).

Constitué de maisons individuelles mitoyennes construites dans les années 1920 sur le principe de la cité-jardin, Le Bossis est un quartier dont la valeur patrimoniale est forte pour Couëron.

Dans les années 1980, les logements du Bossis ont été vendus par l'entreprise Tréfimétaux au bailleur la SAMO, qui en assure toujours la gestion. Ces dernières années ont vu l'image de ce quartier se dégrader avec notamment le manque d'entretien des jardins, et une sous-utilisation des espaces libres.

La requalification de ce quartier repose sur la réhabilitation de certains logements, la démolition de plusieurs ensembles bâtis (logements et garages) et la reconquête de larges espaces de jardins délaissés ou sous utilisés. Cette mutation, déjà engagée sur les îlots sud et nord est, doit se poursuivre sur l'îlot nord ouest.

Objectifs d'aménagement

L'orientation d'aménagement et de programmation a pour vocation de rappeler les grandes orientations de ce quartier qui a déjà engagé sa mutation sur 2 îlots (Ilot A et B). Il s'agit donc de poursuivre la requalification et la densification de ce quartier d'entrée de ville (démolition-reconstruction) tout en préservant le patrimoine ouvrier.

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Conforter le logement social;
- Diversifier l'offre de logement par une offre complémentaire de logement abordable;
- Proposer une offre de commerces en rez-de-chaussée des constructions Ilot C.

B - Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Requalifier la façade urbaine, le long du boulevard des Martyrs de la Résistance;
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine de la cité du Bossis;
- Assurer la desserte des cœurs d'îlots et des îlots entre eux par des continuités de circulation douce;
- Améliorer les liaisons inter-quartiers, vers la rue de la Frémondrière et depuis la rue Guy Moquet;
- Intégrer du stationnement en façade du boulevard des Martyrs de la Résistance.

C - Garantir la qualité environnementale

- Recomposer les cœurs d'îlots autour d'espaces verts de qualité.

Programmation

Surface de l'OAP: 25400 m² (dont 20800 m² de foncier SAMO)

Surface de Plancher de l'OAP: 5000 m² dont 4876 m² en cours de réalisation dans les îlots A et B

Nombre indicatif de logements: création de 80 logements répartis (production de 100 logements neufs et démolition d'environ 20 logements)
 Ilot A: 27 dont 18 locatifs sociaux (en cours de réalisation);
 Ilot B: 32 dont 22 locatifs sociaux (en cours de réalisation);

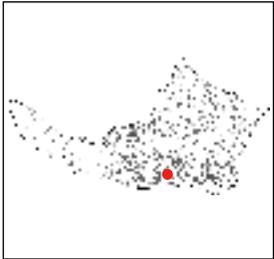
Mixité sociale: 70 % de logements sociaux et 30 % de logements abordables.



-  Périmètre de l'OAP
 -  Axes de transport en commun (Lignes E1 et 91)
 -  Arrêt de transport en commun
- FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**
- Les fonctions urbaines**
-  Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs
 -  Linéaire avec mixité des activités en rez de chaussée
- La programmation**
-  Secteur de programmation
- GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE**
- La structuration de l'espace**
-  Principe d'accès à traiter/requalifier/créer
 -  Principe de liaisons douces à créer/requalifier
 -  Stationnement
 -  Espace public à structurer/conforter/créer
- Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics**
-  Axe de composition urbaine
 -  Valorisation des façades par un traitement qualitatif
 -  Ensemble patrimonial à préserver
- GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE**
- Qualité paysagère et écologique**
-  Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer



Caractéristiques du site



À proximité immédiate du centre-ville, ce secteur est constitué d'anciens terrains agricoles et de fonds de parcelles. Il englobe aussi l'emprise d'un supermarché, une station de lavage, un parking public, ainsi que des cabinets médical et notarial.

Le site présente une topographie particulière, en pente descendante du nord-est (office notarial) vers le sud-ouest (école primaire).

On trouve en périphérie de ce secteur les équipements sportifs et scolaires structurants de la commune.

Objectifs d'aménagement

Le secteur est stratégique pour le renouvellement urbain compte tenu d'une proximité immédiate d'équipements communaux (école et mairie), de ligne de transports en commun, de commerces et services du centre-ville. Dans une logique de renforcement de la mixité urbaine et sociale, d'une optimisation des emprises foncières, ce secteur a vocation à accueillir un nouveau quartier mixte (habitat/services et commerces/équipements) confortant la centralité de Couëron.

L'urbanisation de ce site permettra également d'affirmer et de requalifier l'entrée de ville vers le centre-ville au croisement des boulevards Langevin, Blancho et de la rue A. Olivier.

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- renforcer la diversité de logements afin de favoriser le parcours résidentiel et la mixité sociale;
- Développer du logement collectif et/ou intermédiaire en priorité le long de la rue A. Olivier et sur les boulevards Langevin et Blancho;
- Diversifier l'offre de logements individuels afin de maintenir une offre en accession abordable;
- Organiser la typologie de l'habitat (individuel, groupé et collectif) en tenant compte du tissu urbain en frange et des potentiels secteurs de renouvellement urbain;
- À proximité du lotissement du Clos du Parc, situé à l'est de l'OAP, l'habitat diversifié à dominante de logements individuels ou groupés sera privilégié;
- Les rez-de-chaussées des constructions implantées rue Alexandre Olivier devront accueillir des commerces sur la partie est; des commerces et services sur la partie ouest de la rue afin de créer des animations commerciales;
- Les rez-de-chaussées des constructions implantées sur le boulevard Paul Langevin pourront accueillir des activités (hors commerce);
- Le projet devra être conçu en tenant compte de la nécessité de maintenir une offre de stationnement public équivalente à l'existant afin de répondre, notamment aux besoins des pôles d'équipements situés à proximité.
- À proximité du groupe scolaire situé au sud, une emprise foncière pourra être réservée pour l'accueil d'un nouvel équipement sportif, si besoin.

B - Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Prendre en compte la topographie du site dans la conception du projet urbain et architectural;
- Les constructions donnant sur le boulevard Langevin et la Rue A. Olivier devront être conçues en travaillant sur un séquençage des façades pour éviter des effets corridor et permettre des perméabilités; une diversité des hauteurs et un rythme sur des façades donnant sur rue devront être recherchés;
- Prendre en compte la liaison douce nord sud favorisant l'accès des piétons aux équipements scolaires, sportifs et aux arrêts de transport en commun
- Développer, dans le même esprit, un cheminement est/ouest.

- Ce secteur (périmètre de l'OAP) devra être desservi par des accès à créer à partir du boulevard Langevin, de la rue Alexandre Olivier et de la rue Jean Jaurès. Ces accès devront permettre d'irriguer les quatre sous-secteurs (A, B, C, D) jusqu'au cœur d'îlot. La desserte interne devra être étudiée de manière globale et cohérente sur chaque secteur de l'opération.

En cas de phasage des opérations sur le périmètre de l'OAP, il conviendra de présenter le plan de desserte de l'ensemble du secteur (A, B, C ou D) à urbaniser.

- Recomposer le quartier en matière de déplacements (organiser le stationnement, assurer les continuités piétonnes, limiter la circulation en cœur d'îlot).

C - Garantir la qualité environnementale

- Préserver le patrimoine végétal participant à la structuration de la trame verte en milieu urbain

- Conforter et renforcer la qualité des espaces verts tout en travaillant sur leurs usages (square, etc);

- Préserver les arbres les plus intéressants de la haie existante.

- Créer deux liaisons douces paysagères structurantes nord / sud et est/ouest. Ces liaisons permettront de travailler l'urbanisation à l'échelle du piéton.

- Préserver et aménager les continuités paysagères en s'appuyant sur les haies, boisements existants.

- Prendre en compte le risque d'inondabilité lié aux eaux pluviales dans la conception du projet urbain. Une étude hydraulique confortera l'urbanisation d'une partie du secteur de l'îlot C.

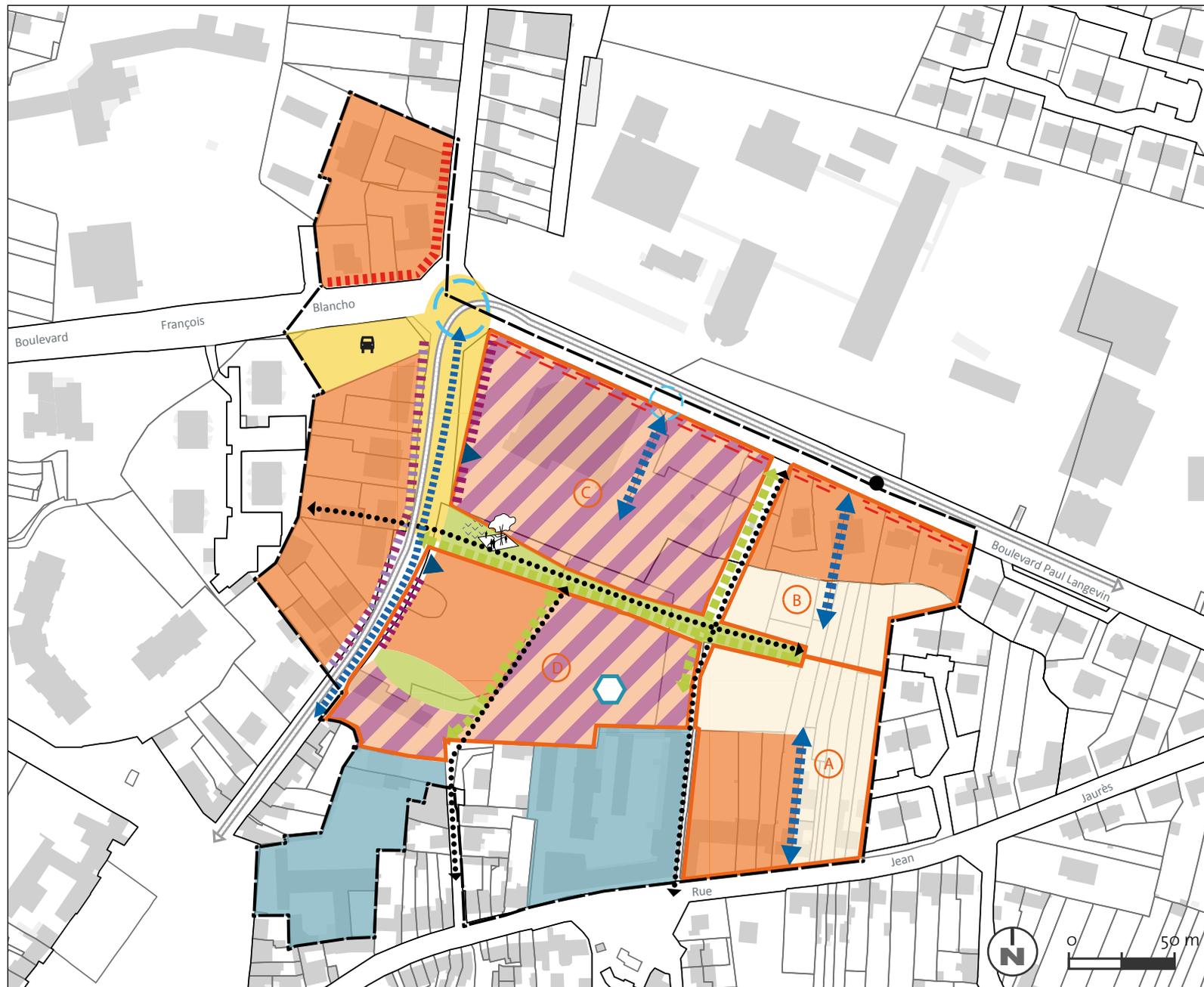
Éléments de programmation et de phasage

Surface totale de l'OAP: 7,2 hectares

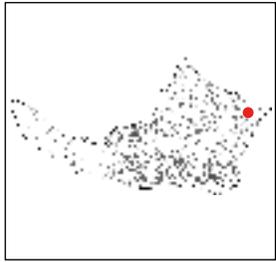
Surface de plancher minimum dédiée à l'habitat: 12 000 m²

Nombre indicatif de logements: 170

35 % minimum de logements sociaux et 15 % de logements en accession abordable.



- Périmètre de l'OAP
- Axes de transport en commun
- FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**
- Les fonctions urbaines**
- Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements individuels ou groupés
- Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs
- Secteur avec mixité des programmes
- Secteur à vocation d'équipements
- Linéaire avec mixité d'activités en RDC
- Linéaire avec commerces en RDC
- Equipements à créer
- Activité de loisirs
- La programmation**
- Secteur de programmation
- GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE**
- La structuration de l'espace**
- Principe d'accès
- Carrefour à requalifier/créer
- Principe de desserte à créer
- Espaces publics à structurer/conforter/créer
- Principe de liaison douce à créer/requalifier
- Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics**
- Séquencement des façades
- Valorisation des façades par un traitement qualitatif
- GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE**
- Qualité paysagère et écologique**
- Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
- Principe de continuité paysagère
- Zones humides



Caractéristiques du site

Ce secteur est situé à proximité de la RN444, axe structurant de l'agglomération nantaise (connexions au périphérique et à la N165). Un axe secondaire le dessert directement depuis ses limites Sud et Ouest (la VM 101) qui relie entre elles, les différentes zones d'activités de la frange Nord de la RN444 (lotissement de Pan Loup, ZAC Cap21, lotissement Laënnec...). Le site se connecte également à la frange sud de la RN444 et notamment à la zone d'activités

des Hauts de Couëron au moyen d'un échangeur.

Le site s'organise en deux parties (îlot Est et îlot Ouest) séparées par une allée plantée orientée Nord/Sud, l'allée du Château. Cette allée dessert au nord quelques pavillons individuels et une demeure ancienne. Le site est composé d'anciennes prairies, en partie en voie d'enfrichement, et de boisements. La partie Est est, surplombée d'une ligne de transport d'électricité à très haute tension.

Le projet métropolitain de forêt urbaine jouxtera le site au Nord et à l'Est. Le ruisseau qui le borde en sa pointe Nord-Ouest et l'étang situé en aval seront intégrés au projet de forêt urbaine.

Objectifs d'aménagement

Ce secteur est destiné à être ouvert à l'urbanisation, il s'inscrit dans la continuité du tissu économique, constitué par les zones d'activités situées de part et d'autre de la RN 444 à Couëron, afin d'accueillir des PME/PMI ainsi que des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle

- Permettre l'accueil d'entreprises de type PME - PMI sur l'îlot Ouest, afin de conforter l'offre économique de ce secteur et de créer une offre complémentaire.
- Permettre l'implantation d'équipements publics ou d'intérêt collectif structurant sur l'îlot Est.

B - Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Insérer le futur bâti en tenant compte de la végétation, des Zones Humides, du relief, des co-visibilités et des cônes de vue;
- Organiser la desserte du site depuis la VM 101 par des accès propres à chaque secteur, prenant en compte les contraintes techniques liées au terrain :
Desserte de l'îlot Ouest à raccorder sur le giratoire existant.
Desserte de l'îlot Est, par un carrefour à aménager sur sa façade Sud.

La prise en compte du paysage existant dans la composition du projet sera primordiale et répondra à trois objectifs :

- Établir une corrélation visuelle harmonieuse entre la future zone et le projet de forêt urbaine;
- Préserver un cône de vue composé de plans paysagers successifs;
- Offrir une façade de qualité de part et d'autre de l'allée plantée du Château par un traitement architectural et paysager approprié et le long de la VM 101. La trame paysagère existante sera intégrée autant que possible au projet afin de constituer des écrans successifs permettant de préserver les vues d'une part depuis et vers le projet de forêt urbaine et d'autre part depuis et vers les secteurs d'habitat.
- Assurer une protection vis-à-vis des habitations les plus proches situées au nord de l'îlot est grâce à la préservation d'une bande classée en zone naturelle de l'ordre de 50 m.

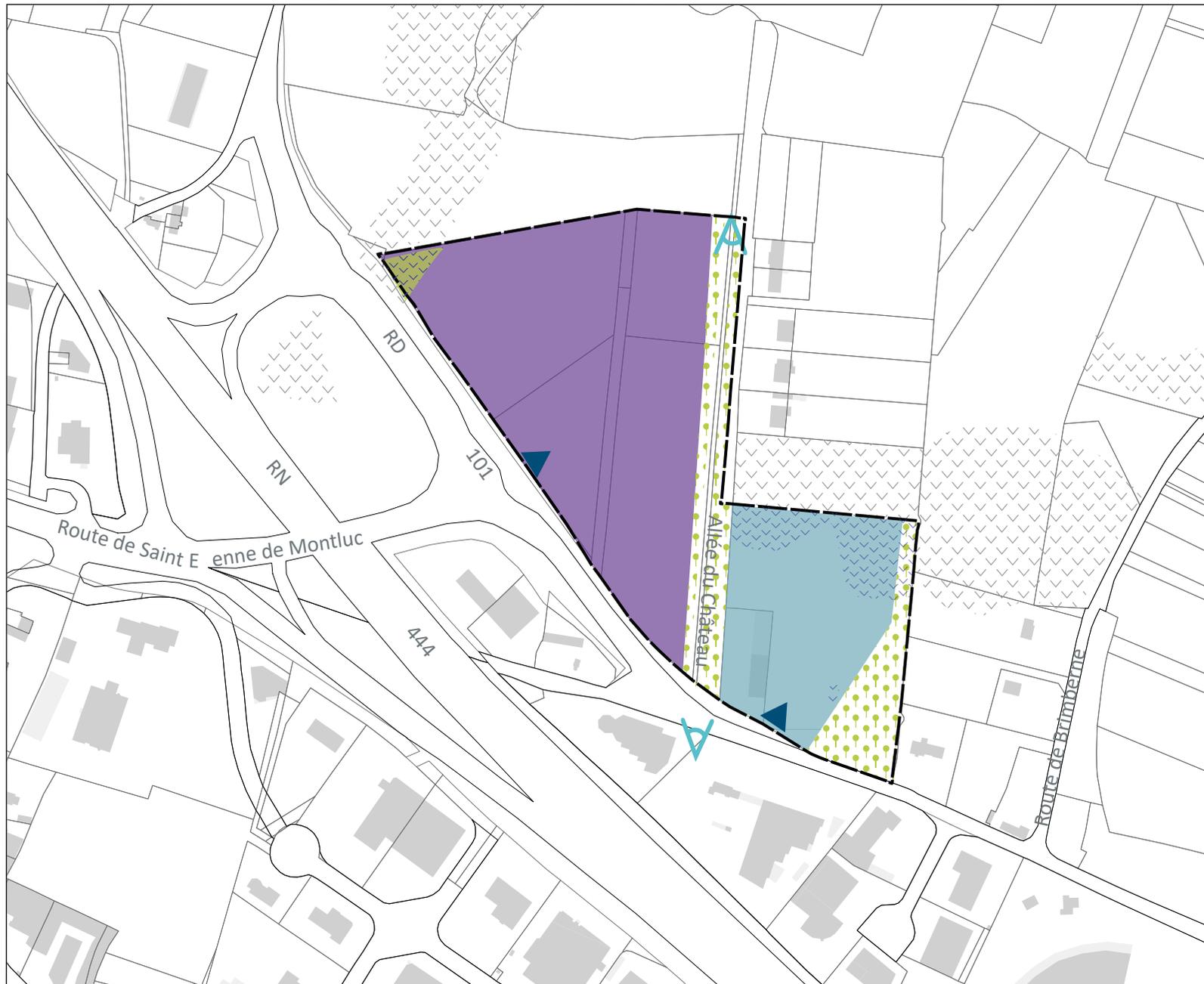
C - Garantir la qualité environnementale

- Conserver et mettre en valeur le double alignement d'arbres de l'allée du Château et pour ce faire, implanter le futur bâti avec un recul suffisant (au minimum égal à la largeur du houppier de l'arbre). Ce double alignement pourra être regarni en sa partie inférieure avec des essences forestières locales;
- Préserver le boisement existant à l'Est du secteur. Ce dernier pourra être associé au projet de forêt urbaine ;
- Préserver l'espace végétalisé de la Zone Humide qui borde la pointe Nord-Ouest du secteur ;
- Préserver les Zones Humides présentes au Nord de l'îlot Est et proposer une urbanisation résiliente avec un aménagement qualitatif respectueux des espaces naturels.

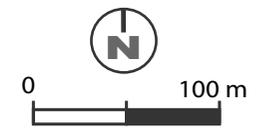
Éléments de programmation

Superficie du site: 7 hectares

Surface aménageable: 5,5 hectares



-  Périmètre de l'OAP
-  Zones humides périphériques à l'OAP
- FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**
- Les fonctions urbaines**
-  Secteur d'activités économiques
-  Secteur d'équipements
- GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE**
- La structuration de l'espace**
-  Principe de desserte à créer
-  Principe d'accès à traiter/requalifier/créer
- GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE**
- Qualité paysagère et écologique**
-  Boisement à protéger
-  Cône de vue à préserver
-  Zones humides pouvant évoluer vers une destination d'équipements après application de la méthode ERC (Eviter, Réduire, Compenser)
-  Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer





Siège de Nantes Métropole:

2, Cours du Champ de Mars - 44923 Nantes Cedex 9 - Tél. 02 40 99 48 48